

Pfv.II.21.972/2014/4.

A Kúria a felperesnek, az alperes ellen élettársi közös vagyon megosztása, többtelehasználati díj megfizetése iránt a Debreceni Törvényszéken 14.P.21.501/2013. számon indult és a Debreceni Ítéltábla Pf. IV.20.386/2014/4. sorszámú ítéletével befejezett perében a fenti jogerős ítélet ellen a felperes által 17. sorszámmal benyújtott felülvizsgálati kérelem alapján az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

*í t é l e t e t :*

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

*I n d o k o l á s*

A jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel érintett tényállása szerint a peres felek élettársak voltak, életközösségük alatt szívvességi lakáshasználóként a felperes édesanyjának az ingatlanában laktak. Az élettársi kapcsolatuk időtartama alatt vásárolták meg a perrel érintett H., P. G. utca 34. szám alatti ingatlant, amelynek hátsó része közvetlenül szomszédos a felperes édesanyjának az ingatlanával. A telken 2006 tavaszán házilagos kivitelezéssel építkezni kezdtek. Élettársi kapcsolatuk véglegesen és mindenre kiterjedően 2008. március 8. napján szűnt meg.

Az életközösség megszűnésekor a lakóépület még nem készült el. Az alperes az építkezést tovább folytatta és a lakhatóvá tett felépítménybe 2008 októberében - jelenlegi házastársával -

beköltözködött. A felperes az édesanyjánál maradt és az ingatlan telekrészének kb. 1/4-ét - a garázs vonalától a hátsó telekhatárig terjedő területet - veteményezés céljára használta.

A volt élettársak közötti konfliktusok miatt az alperes birtokvédelmi eljárást indított. A jegyző kötelezte a felperest a birtokháborító állapot (veszekedés és átkiabálás) megszüntetésére és a határozatában rögzítette, hogy a perbeli ingatlant a felek - egyező nyilatkozatuk alapján - megosztva használják: az utcafronti részt az alperes, a hátsó részt a felperes.

A felperes keresetében - többek között - azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az életközösség megszűnésétől (2008. március 8. napjától) kezdődően havi 20.000 forint használati díj és annak késedelmi kamatai megfizetésére.

Az alperes az erre irányuló kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a ingatlan tulajdonjogi helyzetének rendezése mellett elrendelte az ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítéssel történő megszüntetését és az élettársak közös vagyonát megosztotta. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

A használati díjra vonatkozó döntése indokolásában rámutatott arra, hogy az irányadó 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: régi Ptk.) 140. § (1) bekezdése és 141.-a, valamint a PK 8. számú állásfoglalás alapján a tulajdoni hányadoktól eltérő használat esetén időszakos pénzbeli kiegyenlítés jár. A tulajdonosnak azonban elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, a pénzbeli térítést csak akkor igényelheti, ha a tulajdoni hányadnak megfelelő használatra a felek megállapodása, vagy a bíróság döntése következtében nincs módja, illetve a (társ)tulajdonos attól jogellenesen elzárta (BH 1992/313.). A használati díj iránti igény attól az időponttól érvényesíthető, amikor a többlethasználatot megvalósító tulajdonostárs - felszólítás ellenére - a közös használatot nem teszi lehetővé.

A perben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az ingatlan használatát az alperes felróható magatartásával (zárcsere) akadályozta meg. A felperes ezt a perben bizonyítani nem tudta ezért a bizonyítatlanság jogkövetkezményét a terhére kell értékelni.

A birtokvédelmi határozat alapján bizonyított, hogy a kertet a felek megosztva használták. Az iratanyagban nincs adat a felperes használat iránti igényéről és ezt a meghallgatott tanúk vallomása sem támasztotta alá.

Az alperes állítása szerint az életközösség megszűnésekor az ingatlanhoz nem volt kulcs, a házon nem voltak zárható ajtók, ablakok, a felperes pedig kétséget kizáróan nem bizonyította, hogy az alperes felróható magatartásával (zárcsere) kizárta az ingatlan használatából. A peres felek között a konfliktusok nem az ingatlan birtoklásával és használatával, hanem a közös gyermekkel kapcsolatban éleződtek ki. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a többlethasználati díj iránti igény érvényesítése szempontjából a felperes magatartásának van döntő jelentősége: az ingatlant (felépítményt) az alperes tette lakhatóvá, a felperes a beköltözésre irányuló szándékát felé nem jelezte, ezáltal az alperes joggal következtethetett arra, hogy az ingatlanban (felépítményben) nem kíván élni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az alperest 2008. március 8. napjától havi 20.000 forint használati díj és annak késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni.

A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését helybenhagyta.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást feltárta és a perbeli adatokat együttesen, helytállóan értékelve, megalapozottan állapította meg, hogy a felperes többlethasználati díj iránti igénye nem alapos. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi indokolásával is egyetértett, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a helyes indokokra visszautalva (Pp. 254. § (3) bekezdés) hagyta helyben.

A fellebbezésre figyelemmel kifejtette, hogy a peres felek a perben a használat kérdésében nem kötöttek megállapodást, erre irányuló keresetet a felperes nem terjesztette elő. Az életközösség megszűnésekor az ingatlan nem volt lakható állapotban, helyesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a zár lecserélése sem történhetett meg, azt a felperes nem bizonyította. A felperes saját előadása szerint az ingatlanba nem kívánt beköltözni, ennek az elhatározásának indoka pedig - még ha méltányolható is önmagában - a többlethasználati díj iránti igény megállapítására nem ad alapot. Az pedig a perben nem vitatott, hogy a telekingatlan 1/4 részét a felperes tartja birtokban.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen azt kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet teljes egészében helyezze hatályon kívül, az elsőfokú ítéletet részben változtassa meg és a rendelkezésre álló tények alapján hozzon olyan új határozatot, amelyben az alperest 2008. március 8.

napjától 2014. október 8. napjáig terjedő időre, havi 20.000 forint használati díj, valamint annak késedelmi kamatai megfizetésére kötelezi. Másodlagos kérelme szerint a Kúria a jogerős ítéletet teljes egészében, míg az elsőfokú bíróság ítéletét részben helyezze hatályon kívül és a használati díjat illetően kötelezze az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára.

A felperes bejelentette, hogy a perbeli ingatlant 2014. október 8. napján közösen értékesítették, azt a vevő birtokba is vette.

A felperes felülvizsgálati kérelmét a Pp. 140. § (1) bekezdésének megsértésére alapította. Álláspontja szerint tévesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy az ingatlan használatával nem kívánt élni. A használati igényével nem hagyott fel, csak nem akart az alperessel újabb bántó, sértő konfliktushelyzetbe kerülni.

Tévesen állapította meg a jogerős ítélet azt is, hogy az ingatlanon nem voltak záruk, mert az utcai kapuhoz és a lakóházhoz is tartoztak kulcsok. Ezeket azonban az alperes elvette tőle, majd amikor megkísérelte visszavenni, erőszakkal kicsavarta a kezéből.

A perbeli adatok - ellentétben az eljáró bíróságok érvelésével - egyértelműen alátámasztják az alperes felróható, a használatától őt elzáró, erőszakos és fenyegető magatartását. A szakvéleményben a szakértő leírta, hogy az alperes őt nem engedte be az ingatlanba (Ő. J. építész szakértő szakvéleményében foglaltak) és hosszú időn keresztül a rendőrséget is kihívva akadályozta meg a lakóépületbe, vagy a telekre való belépését. A jogvita elbírálása szempontjából pedig nem a felépítmény megléte, illetőleg készenléti állapota bír jelentőséggel, hanem, mint egyedüli értékelendő körülmény, a tulajdonostársnak a használatától való elzárása, ellehetetlenítése.

A nappali műhelyként való használatából bizonyítást nyert, hogy az alperes az ingatlant kizárólagosan használja, összeférhetetlen magatartása a gyermekelhelyezés iránti perben szakértői véleménnyel is alátámasztásra került. A bírói gyakorlat alapján pedig a többlethasználati díj akkor is jár, ha a bennmaradó házastárs összeférhetetlen magatartásával teszi lehetetlenné a közös használatot (Pfv.II.20.337/1994.).

Összefoglalt álláspontja szerint az ingatlan használata az alperes felróható, erőszakos magatartása miatt - nem saját elhatározásából - hiúsult meg, a használatból kizárták, a kulcsok hiányában esélye sem volt bemenni. A kert 100 négyzetméter területének veteményeskénti használata éppen azt támasztja alá, hogy a felépítmény használatának szándékával nem hagyott fel. Végül utalt arra, hogy iratellenesen állapította meg a jogerős ítélet, miszerint nem akarja használni az ingatlant, használati jogának

gyakorlásáról nem mondott le, ennek ugyanis kifejezettnak kell lennie. A felperes hivatkozott több eseti döntésre amelyek a többlethasználati igényének megalapozottságát alátámasztják (1992. évi 2/313., 1991/393., 2000/547., 1999/298.).

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Előadta, hogy a felperes elismerte az ingatlan 1/4 része használatát, tehát attól nincs jogellenesen elzárva. A felépítmény az életközösség megszűnésekor lakhatatlan volt, ott közös életvitelt nem folytattak. A felperes felülvizsgálati hivatkozásait a bíróságok már értékelték.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemmel és ellenkérelemmel érintett körben vizsgálta felül. Ennek megfelelően a felülvizsgálati eljárás tárgya kizárólag a felperes által érvényesített többlethasználati díj iránti igény megalapozottsága volt.

A Kúria osztotta a jogerős ítélet - és az elsőfokú ítélet - mérlegelésen alapuló jogkövetkeztéseit.

Helytállóan mutattak rá az eljáró bíróságok, hogy a perbeli jogvita - a felperes többlethasználati díj iránti igénye - elbírálására az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 140. és 141. §-ai az irányadók.

A Ptk. alapján kialakult következetes ítélkezési gyakorlat szerint használat hiányában pénzbeli térítés csak akkor igényelhető, hogy ha a tulajdonosnak a tulajdoni hányadnak megfelelő használatára nincs módja, vagy attól a másik tulajdonos jogellenesen elzárja. Ebből következően nem igényelhet többlethasználati díjat az a tulajdonostárs, aki a használatot önként hagyott fel és az ingatlan terheit sem viseli (BH. 1994/247).

Jelen perben - az elsőfokú bíróság Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti helyes tájékoztatásának megfelelően - a felperest terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdése főszabálya alapján a bizonyítási kötelezettség a többlethasználati díj jogalapja, kezdő időpontja és összegszerűsége tekintetében. Az igény jogalapja körében azt kellett (volna) bizonyítania, hogy a másik tulajdonostárs - az alperes - felróható magatartása miatt nem tudott a használat jogával élni.

A jogvita eldöntésénél az eljáró bíróságoknak abban kellett állást foglalniuk, hogy a felépítmény használata tekintetében a felperes használati joga sérült-e.

Helyesen állapította meg az első- és a másodfokú bíróság, hogy a

*felperes keresete jogalapját nem bizonyította. A Kúria osztotta a jogerős ítélet érvelését, azt nem kívánja megismételni.*

*A csatolt birtokvédelmi iratok alapján (11.163-26/2009) kétséget kizáróan bizonyított, hogy az élettársi kapcsolat megszűnése után a felek a kertet - hallgatólagos megegyezésük alapján - megosztva használták. A felperes 2009 április 16.-án tett személyes nyilatkozata szerint a kertet ő és a családja műveli. Az iratokkal ellentétesen hivatkozik tehát a felperes arra, hogy a kapukulcs hiányában a kertet nem tudta használni, attól az alperes elzárta.*

*A felperes többlethasználati díj iránti igényét lényegében a lakóépület alperesi kizárólagos használatára alapította.*

*A perben a felek nem vitatták, hogy az életközösség megszűnésekor a felépítmény lakhatásra nem volt alkalmas, az alperes albérletbe költözött, a felperes édesanyjánál maradt, előadása szerint a használatbavételi engedély hiányában nem tudott beköltözni (7. sorszámú jegyzőkönyv). Az épületben egy helységet lehetett zárni, ahol az alperes az ingóságait tárolta (21.610/2009/28. sorszámú jegyzőkönyv).*

*A lakhatásra alkalmatlan felépítmény felperesi - tényleges - használata a perben fel sem merült. A felperes nem tett lépéseket az építkezés befejezésére és nincs adat arra sem, hogy az - esetleges - építkezését az alperes felróható, erőszakos magatartása akadályozta meg. Kétségtelen, hogy a felek között viták, veszekedések voltak, ezek azonban - az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint - a felek közös kiskorú gyermekével kapcsolatban merültek fel. A meghallgatott tanúk vallomása nem igazolta a felperesnek a lakóház használatára vonatkozó állítását. Az pedig nyilvánvaló, hogy az alperes azért fejezte be saját költségén és munkájával az építkezést, hogy használni tudja. Az ilyen módon lakhatóvá tett ingatlant illetően többlethasználati díjra a felperes alappal igényt nem támaszthat.*

*Nem alapos a felperes további felülvizsgálati érvelése sem. A szakértői szemlére a peres eljárás időtartama alatt került sor, ezért ez önmagában nem bizonyítja a felperes által állított korábbi kizárás tényét. Az alperes személyiségéről a pszichológus szakértői véleményben rögzített megállapítások - mivel a szakértő a kiskorú gyermek elhelyezése szempontjából vizsgálta az alperes nevelési képességét - a jelen perben nem bizonyítják az alperes „agresszivitásának” a használati jogtól való megfosztásban való megnyilvánulását.*

*Tévesen hivatkozik a felperes az általa felhívott eseti döntésekre. A felsorolt határozatok mindegyike azon a ténybeli helyzeten*

alapult, hogy az egyik tulajdonostárs a másik tulajdonostárs használatát a már meglévő és közösen használt lakóingatlanban a továbbiakban nem tette lehetővé. A perbeli esetben azonban az ingatlant az életközösség megszűnésekor egyik fél sem használta.

Ami pedig azt a felülvizsgálati hivatkozását illeti, hogy a használati jogról nem mondott le, a Kúria rámutat arra, hogy a perbeli nyilatkozata nem joglemondásnak minősül - az eljáró bíróságok sem így értékelték - hanem bizonyítékok mérlegelésekor mint személyes előadása került értékelésre.

A kifejtettekre tekintettel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre. A felülvizsgálati eljárási illeték alapja a felperes által érvényesített többlethasználati díj egy éves összege, azaz 240.000 forint. Az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárási illeték 50.000 forint, amelyet a felperes teljes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. és 14. §-ai alapján a Magyar Állam visel.

Budapest, 2015. október 13.

Dr. Makai Katalin s.k. a tanács elnöke, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. előadó bíró, dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő